

# **Stadt Schenefeld**

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Holzkoppel“ für das Gebiet südlich und westlich des Osterbrookswegs und öst- lich der Blankeneser Chaussee, bis zum südlichen Ende der Straße Holzkoppel**

Vorentwurf vom 6. November 2025

**Planungsträgerin**  
Stadt Schenefeld  
Holstenplatz 3-5  
22869 Schenefeld

**Planverfasserin**  
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH  
Maaßenstraße 9, 10777 Berlin

**Planungsträgerin** Stadt Schenefeld  
Holstenplatz 3-5  
22869 Schenefeld

Kontakt Fachdienst Planen und Umwelt  
Tel.: 040/830 37-0  
E-Mail: planung@stadt-schenefeld.de

**Planverfasserin**

Bebauungsplan

SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030 - 2977 6473

E-Mail: mail@sr-planung.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
M. Sc. Julian Beutling  
M. Sc. Yan Wang

Umweltplanung

Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER PartGmbB  
Landschaftsarchitekten bdla  
Ochsenzoller Str. 142a  
22848 Norderstedt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b>	<b>5</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Ziel der Planung	5
1.3 Planverfahren	6
<b>2 Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
2.1 Bestand und Nutzung	7
2.2 Erschließung	7
2.3 Altlasten	7
2.4 Kampfmittel	8
2.5 Bau- und Bodendenkmale	8
2.6 Eigentumsverhältnisse	8
2.7 Wasserwirtschaft, Vorbeugender Hochwasserschutz und Schutz vor Starkregen Hochwasser	9
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>10</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3.2 Raumordnung und Landesplanung	10
3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsrahmenplan	14
3.4 Schutzgebiete	15
3.5 Geltende Bebauungspläne	16
3.5 Einzelhandelskonzept	21
3.6 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Schenefeld	21
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>23</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	23
4.2 Planungskonzept	23
4.3 Verkehrsgutachten	24
<b>5. Planinhalt</b>	<b>26</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	26
5.2 Maß der baulichen Nutzung	28
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	29
5.4 Erschließung	30
5.5 Grundwasserschutz	31
5.6 Grünordnung	31
5.7 Immissionsschutz	33
5.8 Gestalterische Festsetzungen	33
5.9 Sonstige Festsetzungen	33
5.10 Flächenbilanz	34

---

<b>6. Umweltbericht</b>	<b>35</b>
<b>7. Verfahren</b>	<b>36</b>
<b>8. Rechtsgrundlagen</b>	<b>38</b>
<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>39</b>
<b>Sortimentsliste Schenefeld</b>	<b>44</b>
<b>Pflanzenliste</b>	<b>46</b>
<b>Ergänzende Planunterlagen</b>	<b>47</b>

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 „Holzkoppel“ der Stadt Schenefeld befindet sich südlich des Stadtkerns von Schenefeld, ca. 500 m von der südlichen Stadtgrenze zu Hamburg entfernt. Die Umgebung ist derzeit überwiegend gewerblich geprägt, südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Düpenau und Mühlenau“ an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 24/8, 24/11, 24/18, 25/4, 26/4, 28/8, 29/23, 29/24, 134/14, 134/19, 134/20, 134/21, 136/3, 136/4, 138/16, 138/19, 138/20, 138/25, 139/4, 171/10, 873, 874 der Flur 7 der Gemarkung Schenefeld. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 7,5 Hektar.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden und Osten von der Straße „Osterbrooksweg“,
- im Süden von landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen sowie
- im Westen von der Landesstraße 104 „Blankeneser Chaussee“.

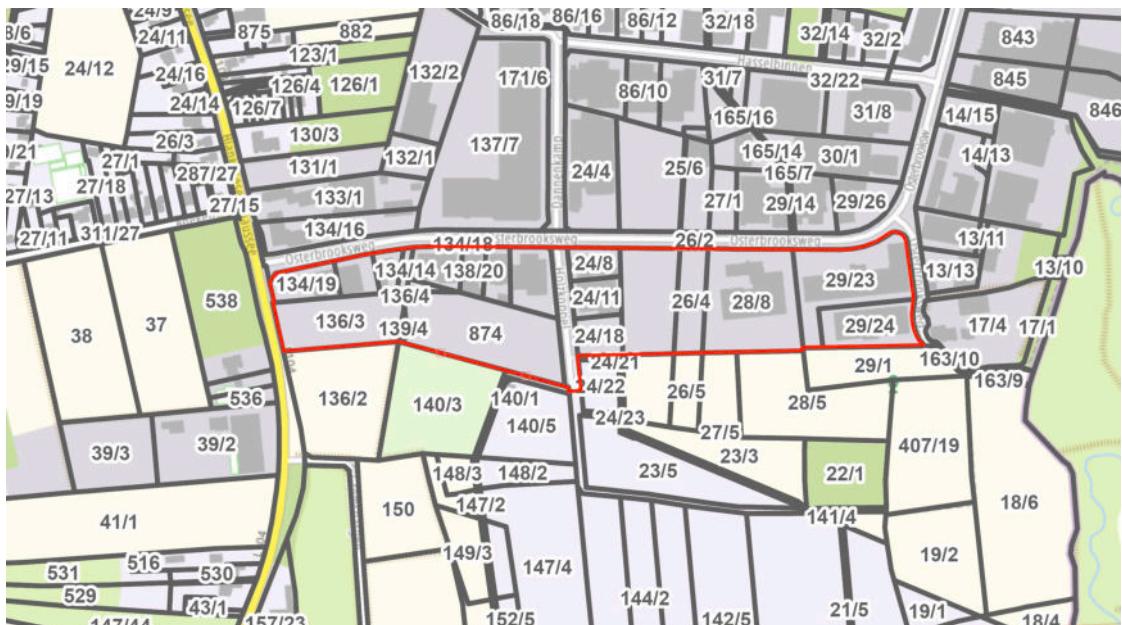


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) (Quelle: Digitaler Atlas Nord, 2025)

### 1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Fläche im Plangebiet wird aktuell gewerblich genutzt. In den letzten Jahren wurde eine Transformation vom klassischen Gewerbe hin zu neuen Technologien erwartet. Um einen Technologiepark im Plangebiet zu errichten, wurde 2022 die 3. Änderung der Bebauungspläne Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ und Nr. 37 „Blankeneser Chaussee“ aufgestellt. Der Technologiepark wurde jedoch bis heute nicht umgesetzt.

Seit 2018 planen die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH (VHH) eine Umstellung auf E-Busse und somit ist ein neuer, vergrößerter und auf die kommende E-Mobilität ausgerichteter Busbetriebshof erforderlich. Der Busbetriebshof befindet sich derzeit in dem Teil des Plangebietes östlich der Straße Holzkoppel. Weiterhin ist der Bau einer neuen Trainingshalle geplant, welche örtlichen Sportvereinen zur Verfügung stehen soll. Die weiteren Gewerbebetriebe, die bereits im Plangebiet bestehen, sollen

durch den Bebauungsplan gesichert werden bzw. ihnen sollen geringfügige dem städtebaulichen Kontext angemessene Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 92 „Holzkoppel“ für die Stadt Schenefeld aufgestellt.

Es werden zusammengefasst folgende Planungsziele verfolgt:

- Bereitstellung von Flächen für die Mobilitätswende
- Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gewerbes
- Sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche

### **1.3 Planverfahren**

Die Ratsversammlung der Stadt Schenefeld hat in ihrer Sitzung am 27. Juni 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Holzkoppel“, für das Gebiet südlich und westlich des Osterbrookswegs, östlich der Blankeneser Chaussee bis zum südlichen Ende der Straße Holzkoppel, beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Bestand und Nutzung

#### Bestand

Städtebaulich hat sich über die 50 Jahre der bisherigen Bebauung als Gewerbegebiet eine eher heterogene Bebauung aus Hallen unterschiedlicher Höhe sowie Verwaltungs-/Bürogebäuden entwickelt. Im Siedlungsbild und Straßenraum wirksam sind insbesondere diese gewerblich genutzten Hallen und Bürogebäude. Kennzeichnend im östlichen Abschnitt sind die durch weiträumige Versiegelungen gekennzeichneten Flächen des Busbetriebshofes der VHH GmbH sowie die zugeordneten Bereiche aus Werkstätten und Verwaltungsgebäude.

Städtebaulich wirksame Grünstrukturen sind nur noch rudimentär erkennbar. Es handelt sich dabei um raumwirksame Einzelbäume, Baumgruppen bzw. Baumreihen. In dem Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf dem Flurstück 874 der Flur 7, Gemarkung Schenefeld sind Reste der regionaltypischen Knickstrukturen erkennbar. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie weitere Wald- und Gehölzflächen im Westen.

#### Nutzung

Der Geltungsbereich ist geprägt durch bebaute Gewerbeflächen sowie eine temporäre Brachfläche im Südwesten, die nach dem großflächigen Brand eines Tennishallenkomplexes entstanden ist. Diese Fläche wird derzeit als Stellplatzfläche genutzt. Aktuell wird die Fläche im Nordwesten des Plangebiets von Händlern und Werkstatteinrichtungen der Automobilbranche genutzt, dort bestehen unter anderem ein Autohaus, ein Geschäft zum Verkauf von Motorrädern und eine Kfz-Werkstatt. Außerdem sind ein Logistik-Büro, ein Fitness-Studio und weitere kleine Handwerksbetriebe im Osten vorzufinden. Zusätzlich befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes der derzeitige Busbetriebshof der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH.

### 2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden und Osten über die Hauptverkehrsstraße Osterbrooksweg und im Westen über die Landesstraße 104 Blankeneser Chaussee erschlossen. Der Osterbrooksweg dient der Erschließung des Gewerbegebietes am Osterbrooksweg sowie der Liegenschaften an den Straßen Hasselbinnen und Dannenkamp und Holzkoppel. Von Norden nach Süden verläuft zentral durch den räumlichen Geltungsbereich die öffentliche Straße Holzkoppel.

### 2.3 Altlasten

Altlastenrelevante Vornutzungen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind aktuell viele Betriebe vorhanden, bei denen mit einem Umgang mit altlastenrelevanten Stoffen und/ oder Verfahren gerechnet werden kann. Die Standortinformationen werden überwiegend im Prüfverzeichnis P1 bei der unteren Bodenschutzbehörde geführt. Die Nutzung für Gewerbe und Busbetriebshof entspricht einer gewerblichen Folgenutzung, sodass zunächst keine weiteren Untersuchungsanforderungen bestehen.

Es ist jedoch erforderlich, dass von Antragstellern im Rahmen von Bauordnungsverfahren Nachweise zu erbringen sind, dass auch im Rahmen der Umsetzung des B-Planes gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

## 2.4 Kampfmittel

In der Stadt Schenefeld sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

## 2.5 Bau- und Bodendenkmale

Kulturdenkmale nach dem Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz) vom 30. Dezember 2014 Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 10 geändert (Art. 5 Ges. v. 01.09.2020, GVOBI. S. 508) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine Ausweisung ist nicht vorgesehen.

An den Geltungsbereich grenzt im Süden ein archäologisches Interessengebiet an. Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.12.2014 (letzte Änderung: Art. 5 Ges. v. 01.09.2020, GVOBI. S. 508) durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Die vorgeschichtliche Fundstelle mit Registriernummer des archäologischen Landesamtes (Nummer 10) befindet sich im Geltungsbereich. Durch die schon vorgenommene Nutzung im Rahmen der Umsetzung des bestehenden Baurechts kann davon ausgegangen werden, dass die vorgeschichtliche Fundstelle zwischenzeitlich überbaut oder zerstört worden ist. Vor einer erneuten Bebauung der derzeit existierenden Brache ist eine archäologische Erkundung auf Reste von Funden durchzuführen.

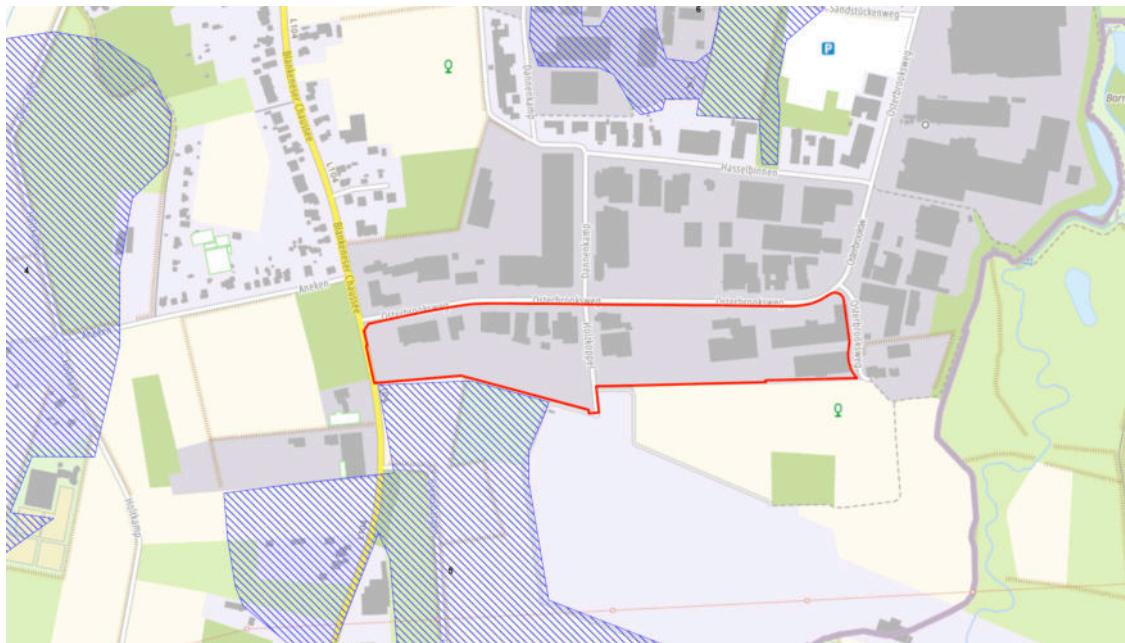


Abb. 2: Archäologie-Atlas Schleswig-Holstein (ohne Maßstab) (Quelle: © GeoBasis-DE / LVerMGeo SH,BKG, 2025)

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich befinden sich überwiegend in Privateigentum. Das Flurstück 171/10 (Verkehrsfläche Holzkoppel) befindet sich im Eigentum der Stadt Schenefeld.

## **2.7 Wasserwirtschaft, Vorbeugender Hochwasserschutz und Schutz vor Starkregen Hochwasser**

Es sind keine Gefahren durch Küsten- und Flusshochwasser bekannt. Mögliche Auswirkungen durch Starkregen sind im Zuge des Entwässerungskonzeptes im Rahmen der weiteren Planung zu bewerten.

### 3. Planungsbindungen

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Plangebiet liegen innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richten sich derzeit nach § 30 BauGB.

#### 3.2 Raumordnung und Landesplanung

##### **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP 2021)**

Die Fortschreibung 2021 des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung trat am 25. November 2021 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsplans Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest.

Der LEP 2021 stellt den räumlichen Geltungsbereich als Verdichtungsraum, ein Teil des Ordnungsraums (Text-Ziffer 2.2), dar. Die Stadt Schenefeld wird als Stadtrandkern II. Ordnung in einem 10km-Umkreis von einem Mittelzentrum sowie um Hamburg gelegen (Text-Ziffer 3.1.5) bezeichnet. Das Planvorhaben liegt gemäß der Planzeichnung des LEP 2021 im „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ (Text-Ziffer 4.7.2).

Folgende Ziele der Raumordnung des LEP 2021 sind für die Planung relevant:

- 2.2 Ordnungsräume:

„2 G

*In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu soll die Kommunikationsinfrastruktur weiterentwickelt werden und es sollen die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie über Luft- und Schiffsverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden.“*

„4 G

*In den Ordnungsräumen besteht für benachbarte Städte und Gemeinden bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, Infrastruktur und zur Freiraumgestaltung ein erhöhtes Abstimmungs- und gemeinsames Planungserfordernis. Sie sollen hier verstärkt zusammenarbeiten und dabei möglichst interkommunale Vereinbarungen zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 3.8) treffen.“*

- 3.1.5 Stadtrandkerne:

„1 G

*Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Ihre zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen und in Abstimmung mit einem übergeordneten Zentralen Ort entwickelt werden. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen möglichst in Abstimmung mit dem Zentralen Ort erfolgen.*

„2 G

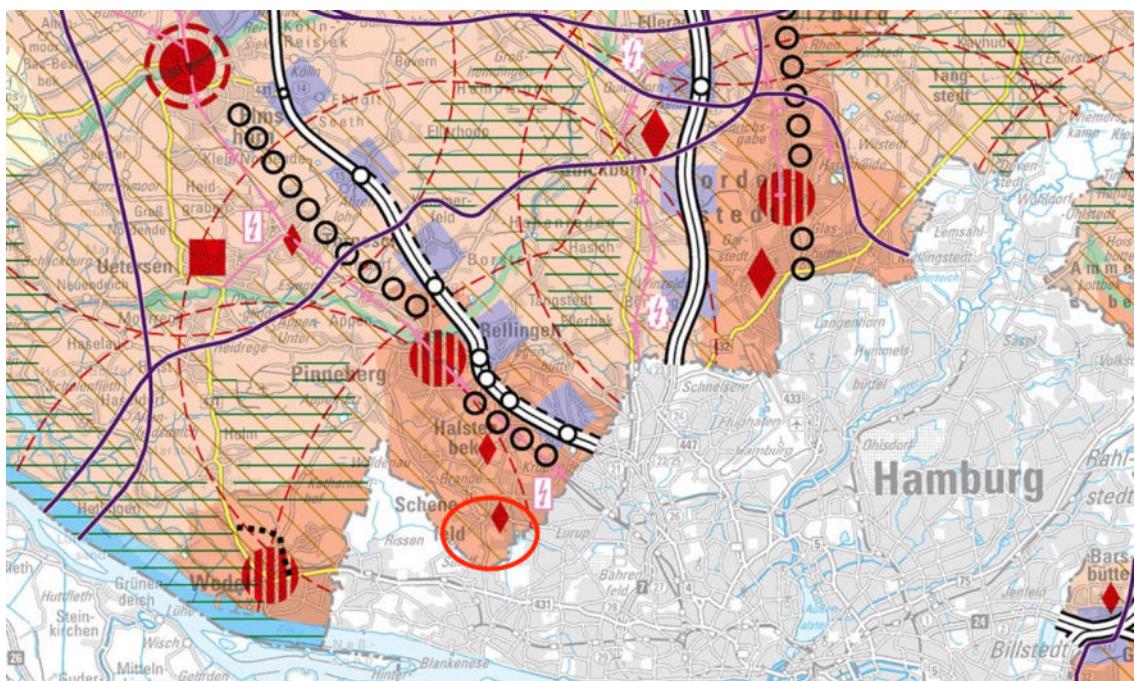
*Stadtrandkerne in den Ordnungsräumen sollen auf den Siedlungsachsen (Kapitel 3.3) liegen. Stadtrandkerne sollen verkehrlich gut an das Zentrum angebunden sein. Stadtrandkerne sollen baulich so geordnet und gestaltet sein, dass ein Versorgungskern erkennbar ist.“*

- 4.7.2 Entwicklungsräume und -gebiete für Tourismus und Erholung

„3G

*In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.“*

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplan (LEP 2021) wird im Rahmen der Behördenbeteiligung geprüft.



### Raumstruktur



### **Verdichtungsraum**



## Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung

## Zentralörtliches System und Siedlungsachsen



Stadtrandkern II. Ordnung

Abb. 3: Landesentwicklungsplan (LEP 2021) (ohne Maßstab)

(Quelle: © GeoBasis-DE / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2017)

## Regionalplanung

Zurzeit gilt für den Geltungsbereich des Plangebietes der „Regionalplan für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd“ der Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holsteins - Landesplanungsbehörde- aus dem Jahr 1989

Die Stadt Schenefeld liegt laut Hauptkarte innerhalb des Verdichtungsraums um Hamburg, des Teils vom Ordnungsraum (G 3.2) und in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes (5.1 Abs. 7). Schenefeld wird als ein Stadtrandkern II. Ordnung festgelegt (5.1 Abs. 5) und wird in Teilen von der „Abgrenzung der Siedlungssachsen und Besonderen Siedlungsräumen“ (Z 5.5) berührt. Ebenfalls liegt die Stadt Schenefeld im „Schwerpunktbereich für die Erholung“ (4.3 G1) sowie im

regionalen Grüngüg (4.2 G1). Die durch Schenefeld verlaufende Landesstraße Altonaer Chaussee (L103) dient als wichtige Verbindung zwischen Hamburg und Pinneberg. Die Stadt Schenefeld ist mit knapp 20.000 Einwohnern die südöstlichste Stadt des Kreises Pinneberg.

Der Regionalplan sieht für die Stadt Schenefeld die folgende weitere städtebauliche Entwicklung vor:

- *Im Ordnungsraum um Hamburg ist im Hinblick auf die Ausweisung von Bauland auch weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbebeflächen auszugehen.*
- *Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.*

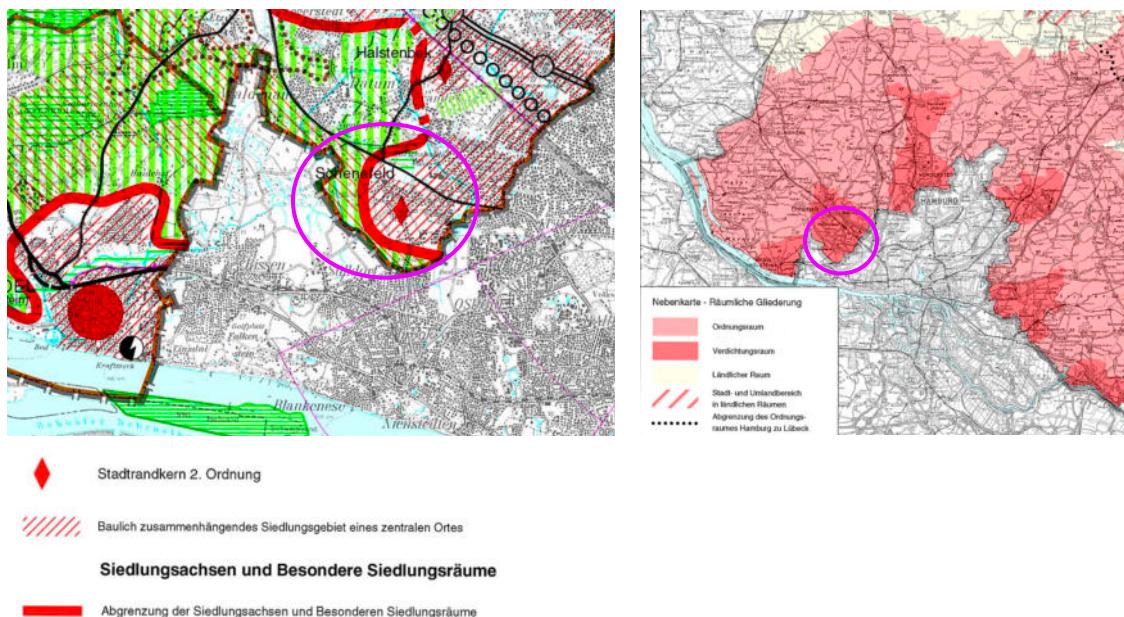


Abb. 4. Regionalplan Planungsraum I 1998 mit Darstellung des Untersuchungsraumes (ohne Maßstab)

Im April 2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwürfen der drei neuen Regionalplänen für das Land Schleswig-Holstein zugestimmt. Die Landesfläche Schleswig-Holsteins wird in den Entwürfen in drei Planungsräume unterteilt. Der Kreis Pinneberg wird dem Planungsraum III zugeordnet. Der aktuelle Entwurf setzt Rahmenbedingungen für die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest, die die Siedlungsstruktur, Freiräume und Infrastruktur in den Planungsräumen entwickeln sollen. Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 92 „Holzkoppel“ resultieren durch die in Aufstellung befindlichen Regionalpläne keine unmittelbaren Bindungen.

### Landschaftsrahmenplan

Gemäß Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III liegt der Geltungsbereich im Trinkwasserschutzgebiet gemäß § 51 WHG i. V. m. § 4 LWG.



Abb. 5: Landschaftsrahmenplan für den Planungsräum III – Hauptkarte 1 (2020) (ohne Maßstab) (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG2017)

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich in der Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplan für den Planungsräum III keine relevanten Darstellungen. Das Schenefelder Stadtgebiet ist umschlossen von Landschaftsschutzgebieten gemäß § 26 Abs. 1 BNatschG i.V.m. § 15 LNatSchG sowie Gebieten mit besonderer Erholungseignung. Die an das LSG angrenzende Lage des Plangebietes ist im Rahmen der Planung zu beachten.

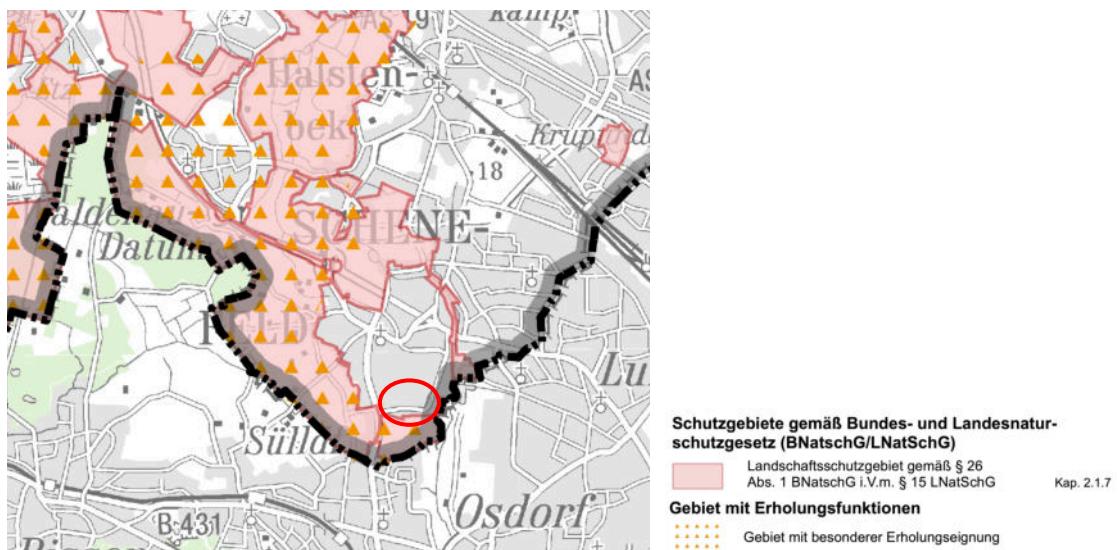


Abb. 6: Landschaftsrahmenplan für den Planungsräum III – Hauptkarte 2 (2020) (ohne Maßstab) (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG2017)

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich in der Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplan für den Planungsräum III keine relevanten Darstellungen.

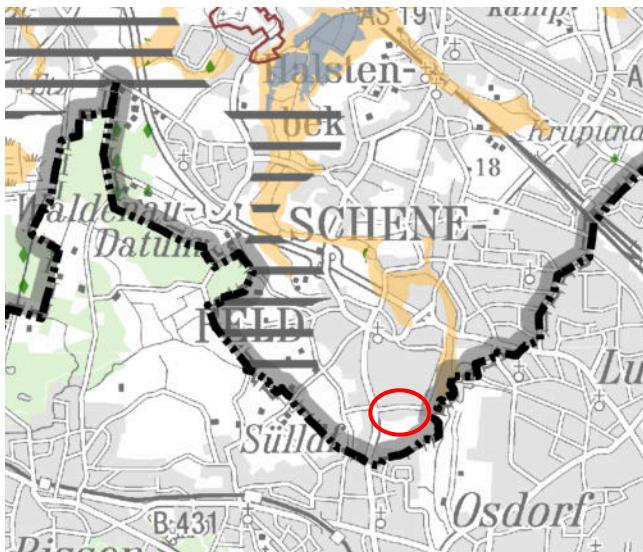


Abb. 7: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Hauptkarte 3 (2020) (ohne Maßstab) (Quelle: © GeoBasis-DE / BKG2017)

### 3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsrahmenplan

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schenefeld in der Fassung vom 5. Mai 1995, in diesem Bereich zuletzt geändert durch die 36. Änderung, bekanntgemacht am 12. September 2022, stellt für den räumlichen Geltungsbereich überwiegend Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Technologie“ dar. Die bereits gewerblich genutzten Flächen im Nordwesten des Plangebietes werden in der geltenden Fassung des Flächennutzungsplans als gewerblich Baufläche dargestellt.

Es ergibt sich die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan geändert durch die 36. Änderung, bekanntgemacht am 12. September 2022 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB so zu ändern, dass der Bebauungsplan Nr. 92 den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht. Dies erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.



Abb. 8: Ausschnitt aus dem geltenden FNP der Stadt Schenefeld, in der Fassung vom 5. Mai 1995 mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 (rot), ohne Maßstab, genordet (links)

Abb. 9: Ausschnitt aus der 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schenefeld, in der Fassung vom 12. September 1995 mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 (rot), ohne Maßstab, genordet (rechts)

### 3.4 Schutzgebiete

#### Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten, es bildet aber die nördliche Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Düpenau und Mühlenau“.

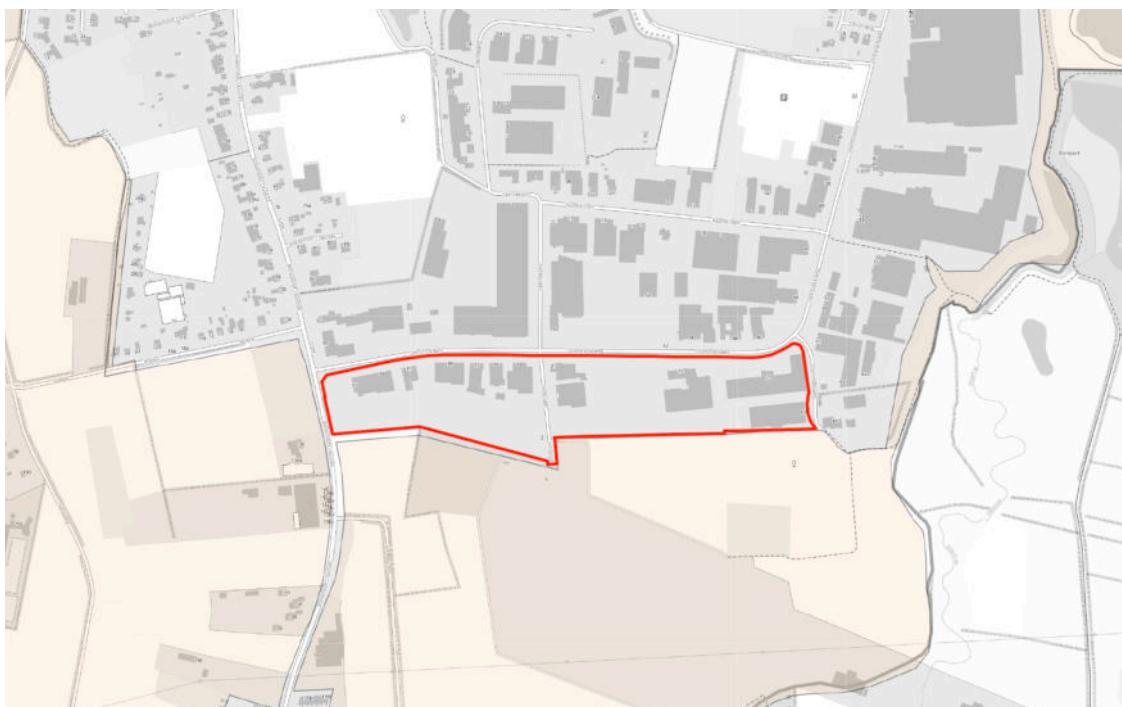


Abb. 10: Schutzgebiet (ohne Maßstab) (Quelle: © Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein, 2025)

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Halstenbek“, Zone III nach § 1 Abs. 3 der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeindewerke Halstenbek (Wasserschutzgebietsverordnung Halstenbek) vom 27. Januar 2010. Die Wasserschutzgebiete entsprechen den Einzugsgebieten der Wasserwerksbrunnen; das dort versickernde Wasser mit seinen Inhaltsstoffen wird somit irgendwann die Wasserwerksbrunnen erreichen. Durch Wasserschutzgebiete soll die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser minimiert und somit die Trinkwasserversorgung, die im Kreis Pinneberg vollständig aus dem Grundwasser erfolgt, nachhaltig sichergestellt werden. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeindewerke Halstenbek (Wasserschutzgebietsverordnung Halstenbek)“ zu beachten.

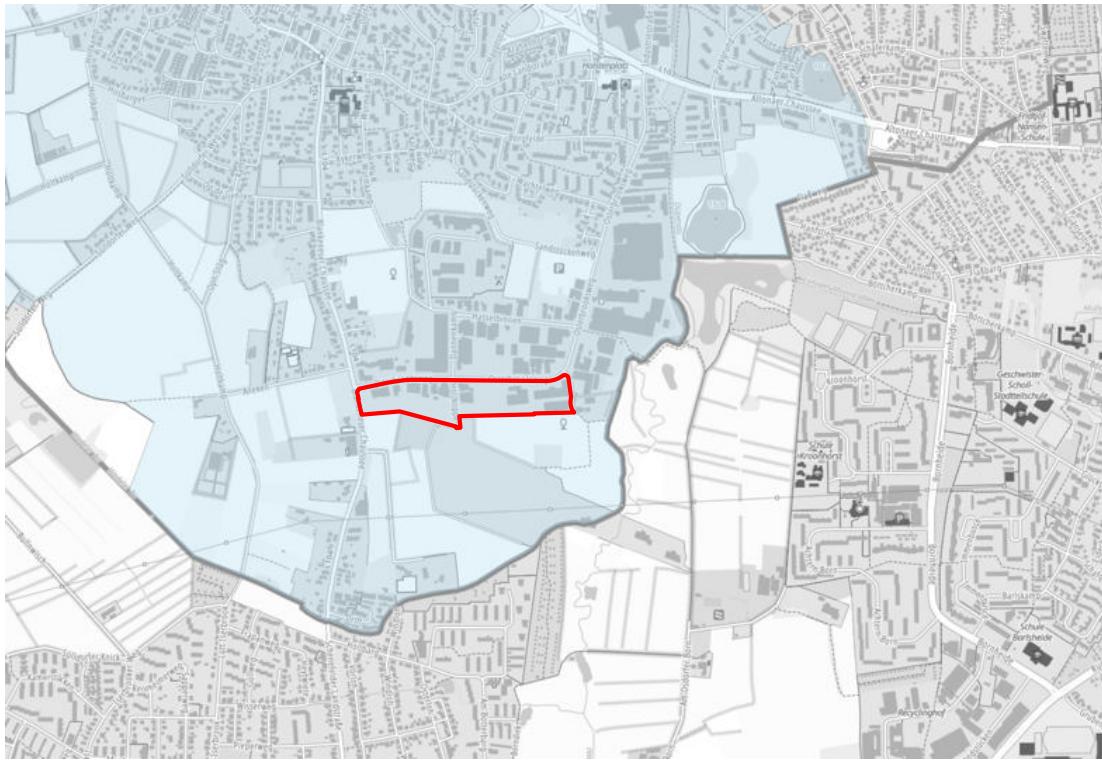


Abb. 11: Trinkwasserschutzgebiet (ohne Maßstab) (Quelle: © Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein, 2025)

### 3.5 Geltende Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 „Holzkoppel“ überlagert die Bebauungspläne Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ und Nr. 37 „Blankeneser Chaussee“ bzw. deren Änderungssatzungen.

#### Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ und Nr. 37 „Blankeneser Chaussee“

Für den östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches war im Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1969 ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Im Süden des Geltungsbereiches wird eine Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft festgesetzt. Der Textteil begrenzt die Höhe baulicher Anlagen hinsichtlich der Traufhöhe auf 10,0 m. Weitere textliche Festsetzungen haben den Charakter örtlicher Bauvorschriften, wie z. B. die Gestaltung der Fassaden.

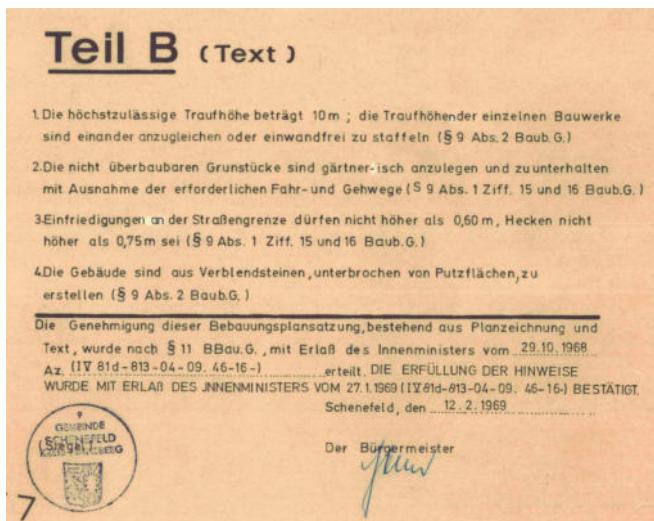
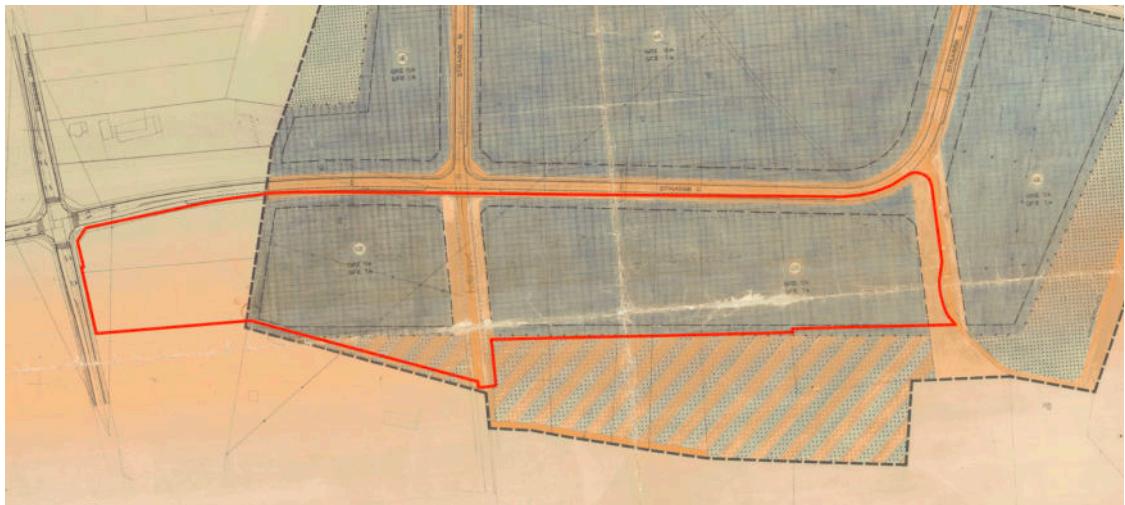


Abb. 12: Ausschnitt aus dem B- Plan Nr. 16 „GEWERBEGBIET SÜD“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1969

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches wurden im Bebauungsplan Nr. 37 „Blankeneser Chaussee“ in der Fassung der Bekanntmachung 29. Februar 1984 folgende Festsetzungen getroffen:

- Gewerbegebiet mit einer GRZ bis zu 0,8 sowie GFZ 1,2
- Geschlossene Bauweise bei bis zu drei Vollgeschossen
- Dachneigung bis zu 15°
- Im südlichen Bereich Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen
- Eine von Bebauung freizuhaltende Fläche im Einmündungsbereich der Landesstraße 104

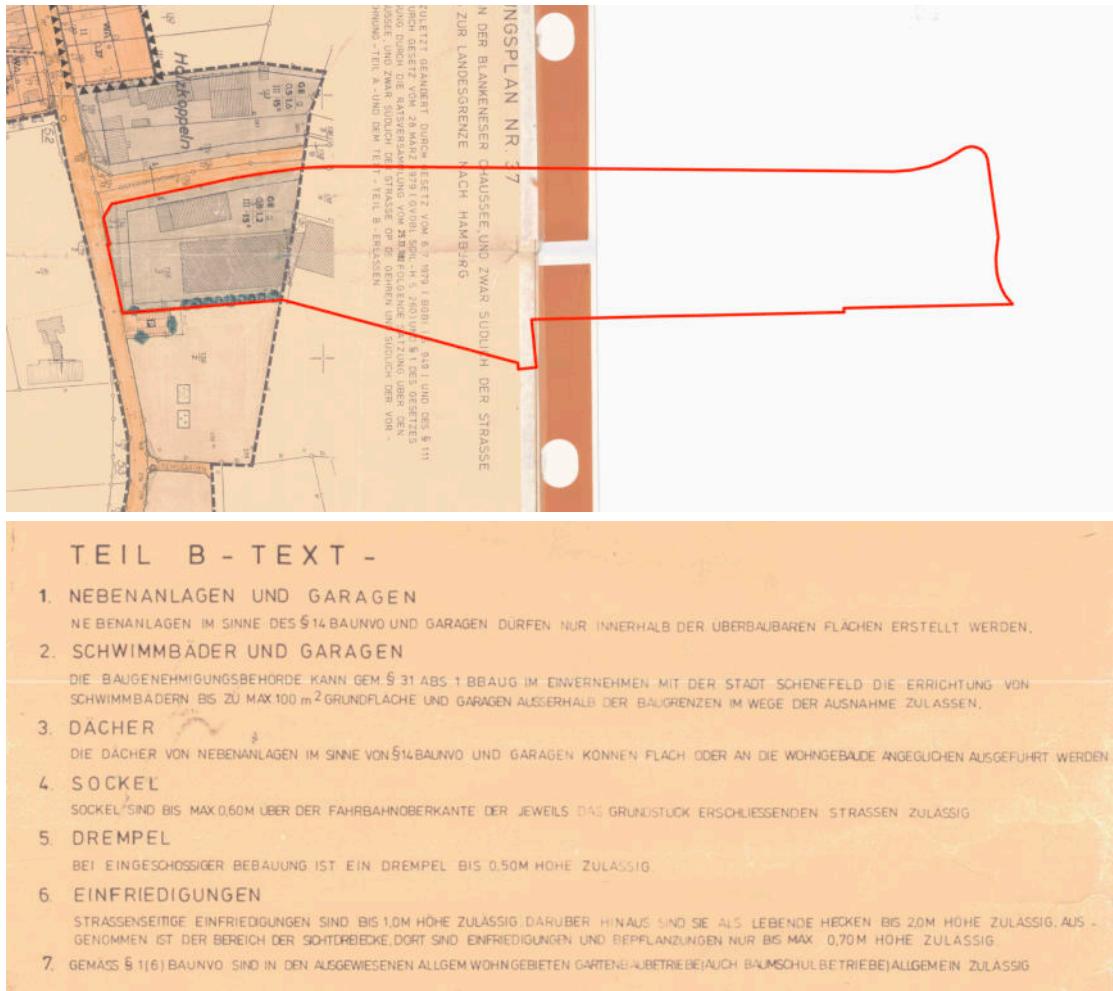


Abb. 13: Ausschnitt aus dem B- Plan Nr. 37 „BLANKENESER CHAUSSEE“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Februar 1984

### 3. Änderung der Bebauungspläne Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ und Nr. 37 „Blankeneser Chaussee“

In den letzten Jahren wurde eine Transformation von klassischem Gewerbe hin zu neuer Technologie erwartet. Um einen Technologiepark im Plangebiet zu errichten, wurden parallel die jeweils 3. Änderungen der Bebauungspläne Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ und Nr. 37 „Blankeneser Chaussee“ aufgestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 gilt derzeit somit die 3. Änderung der Bebauungspläne Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ und Nr. 37 „Blankeneser Chaussee“.

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ sieht im Geltungsbereich die folgenden Festsetzungen vor:

Tab. 1: wesentliche Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“

Art	Gewerbegebiet (GE) außerhalb des Geltungsbereichs	Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Technologiepark“ (SO)	
Maß	GRZ 0,65	GRZ 0,55	GRZ 0,65
	Textliche Festsetzung 2.1 „Die zulässige Grundflächenzahl darf in allen Gebieten durch die Grünflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden.“		
Bauweise	abweichende Bauweise bei Gebäudehöhe bis zu 16 Meter	abweichende Bauweise bei Gebäudehöhe bis zu 13 Meter	abweichende Bauweise bei Gebäudehöhe bis zu 16 Meter

In den textlichen Festsetzungen wird die zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen festgesetzt. Gemäß 2.1 darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu maximal 0,85 überschritten werden. Das Anpflanzen von Bäumen, Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt sowie Schallschutzmaßnahmen sind ebenfalls durch textliche Festsetzungen gesichert.



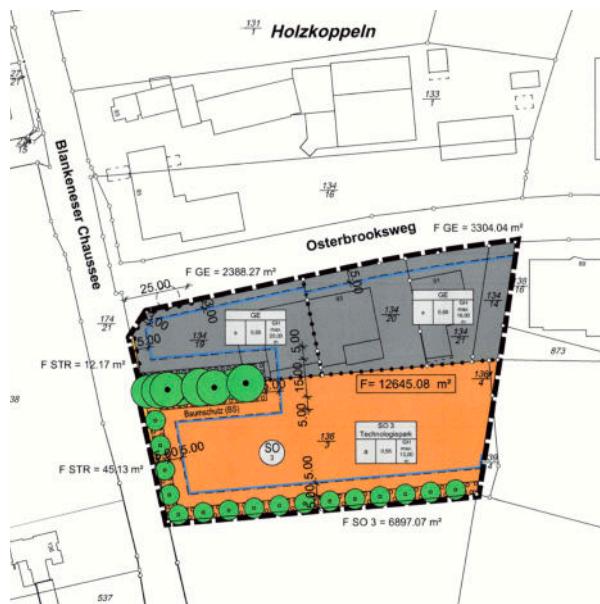
Abb. 14: Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd“ in Kraft vom 26. November 2022

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 37 „Blankeneser Chaussee“ sieht im Geltungsbereich die folgenden Festsetzungen vor:

*Tab. 2: wesentliche Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Blankeneser Chaussee“*

Art	Gewerbegebiete (GE) außerhalb des Geltungsbereichs	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Technologiepark“ (SO)	
<b>Maß</b>	GRZ 0,65	GRZ 0,55	
	Textliche Festsetzung 2.1 „Die zulässige Grundflächenzahl darf in allen Gebieten durch die Grünflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden.“		
<b>Bauweise</b>	abweichende Bauweise bei Gebäudehöhe bis zu 16 Meter	abweichende Bauweise bei Gebäudehöhe bis zu 20 Meter	abweichende Bauweise bei Gebäudehöhe bis zu 13 Meter

In den textlichen Festsetzungen wird die zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen festgesetzt. Gemäß 2.1 darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu maximal 0,85 überschritten werden. Das Anpflanzen von Bäumen, Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt sowie Schallschutzmaßnahmen sind ebenfalls durch textliche Festsetzungen gesichert.



*Abb. 15: Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Blankeneser Chaussee“ in Kraft vom 26. November 2022*

### 3.5 Einzelhandelskonzept

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Schenefeld ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß des Zentren- und Einzelhandelskonzepts für die Stadt Schenefeld im Gewerbegebiet Osterbrooksweg. Es ist eines von zwei Gewerbegebieten im Stadtgebiet.

Zukünftig sollten zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen sein, um die Beeinträchtigung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern. Zusätzliche Ansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten zudem nicht realisiert werden dürfen. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sind im B-Plan Nr. 92 „Holzkoppel“ zu schaffen.

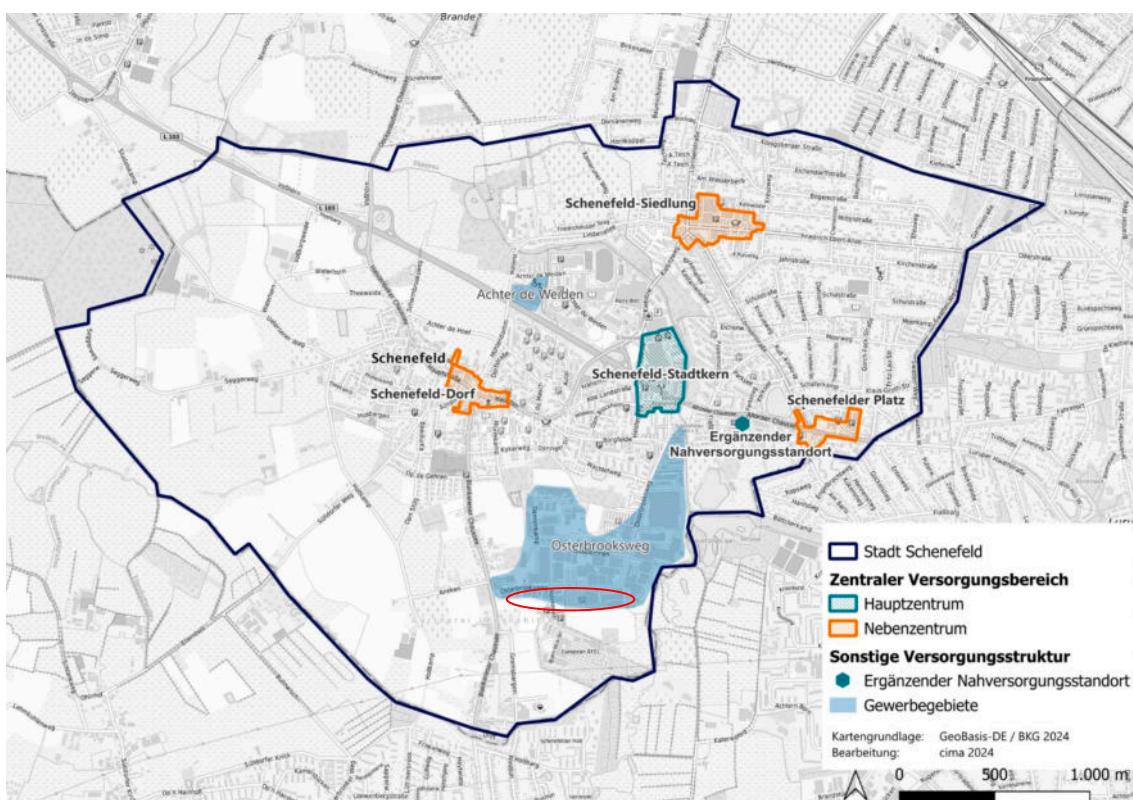


Abb. 16: Standortkonzept Stadt Schenefeld in der Übersicht

### 3.6 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Schenefeld

Das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Schenefeld in der Fassung vom Februar 2024 stellt für die Stadt Schenefeld die Handlungsgrundlage dar, um Maßnahmen zu entwickeln, die dazu beitragen, die Stadt Schenefeld bis zum Jahr 2040 treibhausgasneutral zu gestalten.

Damit trägt die Kommune zu dem Erreichen des Ziels der Bundesregierung bei, die Treibhausgas-Emissionen bis 2045 um 100 % zu senken.

Die wesentlichen Emittenten von Treibhausgasen sind die Bereiche Verkehr, Wirtschaft und Haushalte. Es werden in dem Konzept sechs verschiedene Handlungsfelder bestimmt, denen verschiedene Maßnahmen zugeordnet werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind die folgenden Handlungsfelder bzw. Maßnahmen von Bedeutung:

- Handlungsfeld 2: Gebäude und Energie – Maßnahme 2: „Ausbau Photovoltaik und Solarthermie“
- Handlungsfeld 3: Klimafolgenanpassung – Maßnahme 2: „Zukunftsweisende Starkregen-, Hitze- und Trockenheitsvorsorge“ und Maßnahme 4: „Klimafolgenanpassung in der Wirtschaft“
- Handlungsfeld 4: Klimaschonende Mobilität

Die grundsätzliche Planungsintention des Bebauungsplans besteht neben der Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung von Flächen für die Mobilitätswende. Die Verkehrs betriebe Hamburg-Holstein GmbH (VHH) planen eine Umstellung auf E-Busse. Daher ist die Realisierung eines neuen, vergrößerten und auf die kommende E-Mobilität ausgerichteten Busbetriebshofes unter anderem Bestandteil des aufzustellenden Bebauungsplans. Auch wenn es sich nicht um eine Mobilitätseinrichtung der Stadt Schenefeld selbst handelt, so trägt die Realisierung des Busbetriebshofes im größeren Kontext dazu bei, Maßnahmen gegen den Klimawandel zu unterstützen.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Holzkoppel“ verfolgt die Stadt Schenefeld die folgenden Planungsziele:

- Bereitstellung von Flächen für die Mobilitätswende
- Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gewerbes
- Sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche

### 4.2 Planungskonzept

Für die weitere nachhaltige städtebauliche Entwicklung der bestehenden gewerblich genutzten Flächen in Verbindung mit der Erweiterung des Busbetriebshofes der VHH werden Anpassungen des bisherigen Nutzungskonzeptes erforderlich. Der bestehende Busbetriebshof wird nach Westen über die Straße „Holzkoppel“ bis zur westlichen Grenze des Plangebiets erweitert. Das ursprünglich für den Busbetriebshof vorgesehene Gebäude soll abgerissen werden. Auf einer Teilfläche am östlichen Rand dieses Bereiches soll eine Trainingshalle errichtet werden.

Für die langgestreckte Fläche südlich der Straße „Osterbrooksweg“ sowie im Norden des Plangebiets und die Fläche im Osten des Plangebiets sollen die bestehenden Gewerbenutzungen gesichert werden. Hier bestehen derzeit keine konkreten Entwicklungsabsichten.



Abb. 16: städtebaulicher Entwurf vom Büro HGP Hannover zum Busbetriebshof in der Fassung vom 5.11.2025

#### 4.3 Verkehrsgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die Auswirkungen der entstehenden Nutzungen auf die umliegenden Verkehrswege zu untersuchen. Bislang liegt ein Gutachten zu den Auswirkungen der Entwicklung des Busbetriebshofes vor. Im weiteren Verfahren sind die weiteren Nutzungen Plangebiet in die Betrachtung mit einzubeziehen. Das Gutachten wird entsprechend fortgeschrieben.

Um auf Grundlage einer aktuellen Verkehrserhebung die verkehrlichen Auswirkungen des Neubaus des VHH-Busbetriebshofes an den beiden Knotenpunkten Blankeneser Chaussee (L104)/Osterbrooksweg und Osterbrooksweg/Holzkoppel sowie an den einzelnen Grundstückszufahrten zu bewerten, notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit zu entwickeln sowie die Befahrbarkeit der Gehwegüberfahrten zu den VHH-Grundstücken mit Hilfe einer dynamischen Schleppkurvensimulation für die relevanten Fahrzeuge zu überprüfen, wurde das Verkehrsgutachten zum Neubau des VHH-Betriebshofes Schenefeld (ergänzende Planunterlage A) durchgeführt. Das vorliegende Verkehrsgutachten stellt eine Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben aus dem Jahr 2021 dar.

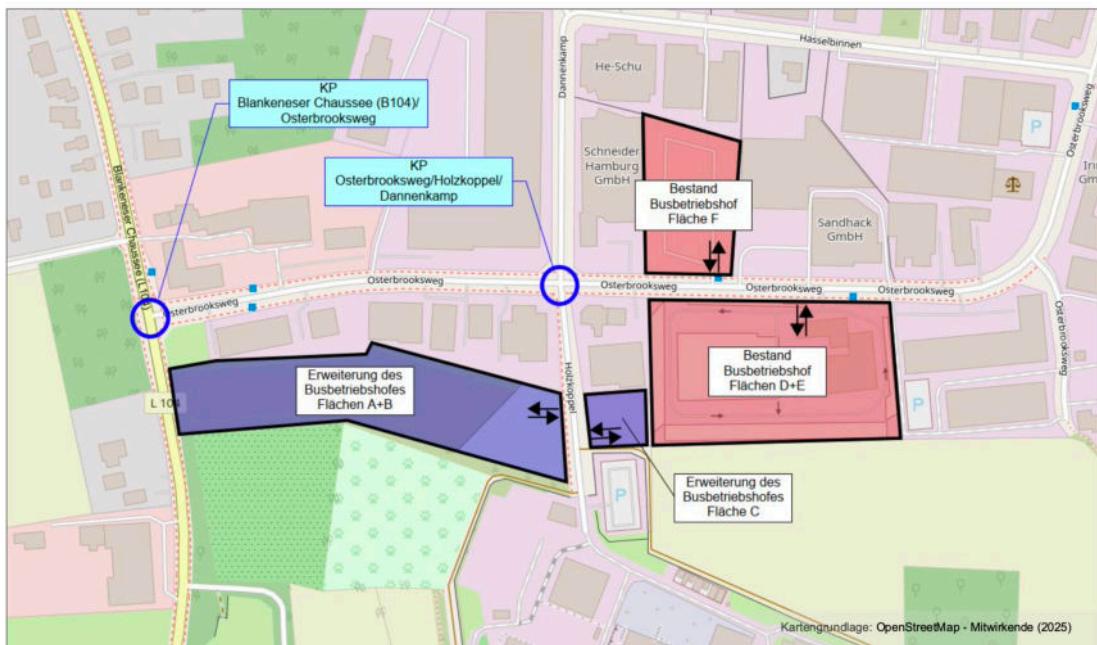


Abb. 17: Übersichtsplan vom Verkehrsgutachten

Für die Analyse des Straßenverkehrs im unmittelbaren Umfeld der Busbetriebshofes Schenefeld wurde eine 24-stündige Verkehrszählung an den beiden Knotenpunkten Blankeneser Chaussee/Osterbrooksweg und Osterbrooksweg/Holzkoppel am Dienstag, dem 06.05.2025 durchgeführt.

Im Ergebnis der aktualisierten Betrachtungen zum Neubau des Busbetriebshofes in Schenefeld ist zusammenfassend festzuhalten:

- *Die Baumaßnahmen und das geänderte Betriebskonzept werden zu keinen wesentlichen Veränderungen der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität sowohl an den Knotenpunkten Blankeneser Chaussee/Osterbrooksweg und Osterbrooksweg/Holzkoppel als auch in den Straßen Osterbrooksweg und*

Holzkoppel führen. Das prognostizierte Mehraufkommen im Bus- und Beschäftigtenverkehr wird voraussichtlich relativ gering sein – bspw. ca. +10 % im Osterbrooksweg – und überwiegend außerhalb der üblichen Hauptverkehrszeiten und Spitzentunden auftreten.

- Die beobachtete aktuelle und rechnerisch nachgewiesene mindestens ausreichende Verkehrsqualität wird sich auch in Zukunft einstellen.  
Nach dem HBS-Bewertungsmaßstab wird am signalisierten Knotenpunkt Blanckeneser Chaussee/Osterbrooksweg die Qualitätsstufe C („zufriedenstellend“) erreicht, so dass weder bauliche noch verkehrstechnische Maßnahmen erforderlich sind. Je nach tatsächlicher Verkehrsentwicklung sind ggf. an der Lichtsignalanlage die Parameter der verkehrsabhängigen Steuerung anzupassen. An der vorfahrtgeregelten Kreuzung Osterbrooksweg/Holzkoppel wird eine Verkehrsabwicklung mit der Qualitätsstufe A („sehr gut“) berechnet. Allerdings sind verkehrliche Behinderungen – wie bereits heute schon – bei Abbiegevorgängen von Bussen und Lkw in/aus der Straße Holzkoppel nicht auszuschließen. Erwartungsgemäß werden entsprechende Behinderungen aber eher selten und i.d.R. außerhalb der Hauptverkehrszeiten auftreten. Ein Begegnungsverkehr ohne Behinderungen kann u.a. durch eine bauliche Anpassung der Bordführung/Eckausrundung im südöstlichen Knotenpunktbereich ggf. mit Entfernen eines Baumes gewährleistet werden.
- Durch die Änderung der innerbetrieblichen Abläufe ändern sich auch die Verkehrsabläufe und -mengen an den vorhandenen bzw. zukünftigen Gehwegüberfahrten. Aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastungen ist aber an allen Grundstückszufahrten und -ausfahrten eine gute Verkehrsabwicklung zu gewährleisten. Verkehrliche Behinderungen im Osterbrooksweg und in der Straße Holzkoppel durch abbiegende Fahrzeuge sind nur vereinzelt und kurzzeitig zu erwarten.
- Die Abwicklung des Busverkehrs von/zur Aufstellfläche A/B und zur Fläche C/D über die Straße Holzkoppel ist fahrgeometrisch möglich; die vorhandene Straßenbreite und die Tragfähigkeit ist für das prognostizierte Busaufkommen ausreichend dimensioniert. Bei Abbiegevorgängen an den Gehwegüberfahrten ist allerdings ein Begegnungsverkehr aufgrund der überlappenden Schleppkurven i.d.R. ausgeschlossen.
- Die Überprüfung der Befahrbarkeit an den vorhandenen und geplanten Grundstückszufahrten zeigt, dass zumindest an den Gehwegüberfahrten zur Fläche A/B und zur Fläche C/D in der Straße Holzkoppel die Entfernung von Bäumen erforderlich ist.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß § 8 BauNVO drei Gewerbegebiete und gemäß § 11 BauGB vier Sonstige Sondergebiete festgesetzt.

#### Gewerbegebiete

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Es sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In allen Gewerbegebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. (textliche Festsetzung Nr. 1.1.2).

In allen Gewerbegebieten sind gemäß textlicher Festsetzung 1.1.1 Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit folgenden Sortimenten unzulässig:

- Nahrung und Genussmittel
- Drogerie- und Parfümerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften
- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel), Hörgerätekustik
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Zoobedarf und Tierfutter
- Kunstgenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Elektroartikel
- Unterhaltungselektronik
- Fotozubehör
- Augenoptik

- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Fahrräder und Zubehör
- Telekommunikationsbedarf und Büromaschinen

Die aufgezählten Sortimente sind gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schenefeld in der Fassung vom 14. November 2024 nahversorgungs- und zentrenrelevant. Um die festgelegten zentralen Versorgungsbereiche (Haupt- und Nebenzentrum) zu schützen, werden die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der Leitlinie 4 des Einzelhandelskonzeptes in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Nicht-zentrenrelevante Sortimente hingegen sind in den Gewerbegebieten umsetzbar und teilweise bereits im Bestand vorhanden. Die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete bleibt gewahrt.

### **Sonstige Sondergebiete „Busbetriebshof“**

Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Busbetriebshof" dienen der Unterbringung von Gebäuden und betrieblichen Anlagen eines Betriebshofes für Busse des öffentlichen Personennahverkehrs. Zulässig sind (textliche Festsetzung 1.2):

- Wartungs- und Werkstattgebäude
- Verwaltungsgebäude einschließlich Sozialräumen
- Überdachte und nicht überdachte Fahrzeugabstellanlagen mit Ladeinfrastruktur für Elektrobusse
- Sonstige Fahrzeugabstellanlagen
- Anlagen zur Quarantäneabstellung brandgefährdeter Fahrzeuge
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebengebäude und -anlagen sowie Stellplätze

Das Planungsziel des Bebauungsplans besteht unter anderem in der Bereitstellung von Flächen für die Mobilitätswende. Mit dem Ausbau des Busbetriebshofes der VHH soll die Infrastruktur für den Betrieb und die Wartung von elektrifizierten Bussen entwickelt werden.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind sonstige Sondergebiete als solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Mit der Planungsintention einen Busbetriebshof zu realisieren bzw. auszubauen, besteht ein nicht unwesentlicher Unterschied zu einem herkömmlichen Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Das Vorhaben ist als großflächiges Vorhaben des öffentlichen Personennahverkehrs zu betrachten. Insbesondere durch die Festsetzung zur zulässigen GRZ (Überschreitungsmöglichkeiten durch Nebenanlagen), zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsteht eine maßgebliche prägende städtebauliche Wirkung, die eine Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten rechtfertigt (siehe Kap. 5.2 und 5.3). Die Stadt Schenefeld möchte hinsichtlich der geplanten Nutzung der Sondergebietsflächen als Busbetriebshof Planungssicherheit haben und die zulässigen Nutzungen, die innerhalb der Sonstigen Sondergebiete zulässig sein sollen, präzise steuern.

Die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 zulässigen Nutzungen umfassen die Anlagen, die für den Busbetriebshof erforderlich sind. Die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke ist darin begründet, dass eine Trainingshalle in kommunaler Bewirtschaftung innerhalb der sonstigen Sondergebiete errichtet und betrieben werden soll.

Darüber hinaus soll die Errichtung sportlicher Anlagen, die dem Busbetriebshof zugeordnet werden, allgemein zulässig sein.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

#### Gewerbegebiete (GE)

Für die drei Gewerbegebiete wird ein Grundflächenzahl als Höchstmaß von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 17 entspricht die GRZ von 0,8 dem Orientierungswert für Gewerbegebiete. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ist nicht vorgesehen. Mit der Festsetzung wird den bestehenden Gewerbegebieten eine angemessene Möglichkeit zur Entwicklung gegeben. Andererseits bleibt ein Anteil von 20 % des jeweiligen Baugrundstücks frei von Versiegelung.

*Tab. 3: Zulässige Grundfläche in den Gewerbegebieten*

Zulässige Grundfläche in dem Gewerbegebiet	Fläche (ha)	GE x GRZ 0,8 (ha)
<b>GE-1</b>	1,43	1,144
<b>GE-2</b>	0,39	0,312
<b>GE-3</b>	1,31	1,048
<b>SUMME</b>	<b>3,13</b>	<b>2,504</b>

Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt in den Gewerbegebieten insgesamt 2,504 Hektar.

#### Sonstige Sondergebiete (SO)

Für die vier Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Busbetriebshof“ wird eine Grundflächenzahl als Höchstmaß von 0,8 festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 darf die zulässige Grundflächenzahl in allen Gebieten durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

Die Überschreitung der Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,9 ist erforderlich, da durch die Flächenanforderung der elektrifizierten Gelenkbusse große Schleppkurven und Wendebereiche entstehen, die zu befestigen und zu versiegeln sind. Diese besonderen Anforderungen bestehen nur für den Busbetriebshof, nicht jedoch für die weiteren Gewerbeflächen. Durchlässige Bodenbeläge sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da sich das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes befindet (siehe Kap. 5.5).

Tab. 4: Zulässige Grundfläche in den Sonstigen Sondergebieten

Zulässige Grundfläche in dem sonstigen Sondergebiet	Fläche (ha)	GE x GRZ 0,8 (ha)	zzgl. Überschreitung durch Nebenanlagen bis insgesamt GRZ 0,9 (ha)	<b>Summe (ha)</b>
<b>SO-1</b>	0,69	0,552	0,069	0,621
<b>SO-2</b>	1,12	0,896	0,112	1,008
<b>SO-3</b>	2,03	1,624	0,203	1,827
<b>SO-4</b>	0,22	0,176	0,022	0,198
<b>SUMME</b>	4,06	3,248	0,406	<b>3,654</b>

Die zulässige überbaubare Grundfläche innerhalb der Sonstigen Sondergebiete beträgt 3,654 Hektar.

In allen Baugebieten des Bebauungsplans sind insgesamt 6,158 ha Grundfläche zulässig.

Bei der Berechnung der jeweiligen GRZ sind die bestehenden Vereinigungsbaulasten zu beachten.

### Höhe baulicher Anlagen

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Oberkante der Straßenfläche in der Mitte der Grundstücksfront am jeweiligen Grundstück bezogen auf die Straße, die der verkehrlichen Erschließung des jeweiligen Grundstücks dient (textliche Festsetzung Nr. 2.2). In den Gewerbegebieten GE-1 – GE-3 und Sonstigen Sondergebieten SO-1 – SO-3 wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 16 Meter über Bezugspunkt festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet SO-4 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 20 Meter über Bezugspunkt festgesetzt. In dem Bereich des SO-4 ist die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen. Um hier ausreichend Stellplätze unterzubringen, ist eine Gebäudehöhe von 20,0 m erforderlich. Die Unterbringung von Stellplätzen in Form von mehrgeschossigen Parkhäusern oder Tiefgaragen stellt gegenüber ebenerdigen flächigen Stellplatzanlagen eine deutlich flächensparendere Möglichkeit zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs dar. Daher ist die Gebäudehöhe städtebaulich vertretbar, weil somit der Eingriff in das Schutzwert Boden reduziert wird.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien (textliche Festsetzung Nr. 2.3). Gemäß der festgesetzten örtlichen Bauvorschrift zu Dachaufbauten sind technische Dachaufbauten und auch Photovoltaikanlagen, um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken, so dass die Dachaufbauten eine untergeordnete optische Wirkung haben und aus dem öffentlichen Raum heraus kaum wahrnehmbar sind.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

## Bauweise

Für alle Baugebiete mit Ausnahme des SO-4 wird zeichnerisch i. V. m. der textlichen Festsetzung Nr. 3 eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um hier auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zu ermöglichen.

Die jeweilig zulässige Gebäudelänge wird jedoch in allen Baugebieten begrenzt, je nachdem welche Gebäudelängen für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt erforderlich sind (textliche Festsetzungen 3.1-3.5).

*Tab. 5: maximale Gebäudelänge in den Baugebieten*

Plangebiet	maximale Gebäudelänge (m)
GE-1	70,0
GE-2	70,0
GE-3	110,0
SO-1	100,0
SO-2	150,0
SO-3	125,0

Insbesondere für die Flächen des geplanten Busbetriebshofes ist die Errichtung großflächiger Gebäude vorgesehen. Dies betrifft vor allem das Sonstige Sondergebiet SO-2. Hier ist die Einrichtung einer überdachten Ladeinfrastruktur der Elektrobusse geplant. Die Dimension der Gebäudelänge ist für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich.

Für das Sonstige Sondergebiet SO-4 wird keine Bauweise festgesetzt, da hier kein städtebauliches Erfordernis besteht. Die Bauweise ist durch die Dimensionierung des Baugebietes bereits hinreichend bestimmt.

## Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor (GE-1 – GE-3, SO-1 – SO-4). In den Gewerbegebieten und Sonstigen Sondergebieten weisen die Baugrenzen überwiegend einen Abstand von 3,0 m zur Baugebietsgrenze auf. Über die Baugrenze sollen bauliche Anlagen außer Einfriedungen aus verkehrstechnischen Gründen 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden. Für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden des Plangebiets ist die Baugrenze teilweise in einem Abstand von 5,0 m bis 6,0 m zur südlichen Baugebietsgrenze festgesetzt. Südlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Düpenau und Mühlenau“. Mit dem Abrücken baulicher Anlagen in diesem Bereich wird die Beeinträchtigung des Schutzgebietes gemindert.

## 5.4 Erschließung

### Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebiet erfolgt über die bestehenden Straßen Osterbrooks weg im Norden und Osten und über die Blankeneser Chaussee (Landesstraße) im Westen. Die Ausfahrt auf die Blankeneser Chaussee von dem Sonstigen Sondergebiet SO-1 ist lediglich als Notausfahrt geplant. Die Straße Holzkoppel verläuft von Norden nach Süden zentral durch den räumlichen Geltungsbereich. Die öffentliche Straße

Holzkoppel wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Für die Sonstigen Sondergebiete werden Bereiche festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Dies ist aufgrund der Dimension der Busse für die Verkehrssicherheit und den reibunglosen Verkehrsablauf erforderlich.

## 5.5 Grundwasserschutz

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 sind die Stellplatz- und Bewegungsflächen zur Vermeidung von Verunreinigungen des Untergrundes, insbesondere auf Grund der Tatsache, dass der Geltungsbereich in einem Wasserschutzgebiet - Zone III - liegt, in geschlossener Form auszuführen. Somit kann der Grundwasserkörper und die anstehenden Bodenschichten vor Verunreinigung durch die gewerblichen Nutzungen bzw. durch die Nutzung des Busbetriebshofs geschützt werden. Insbesondere für Löschvorgänge im Brandfall der Elektrobusse ist eine undurchlässige Belagschicht erforderlich.

## 5.6 Grünordnung

### Erhalt von Gehölzen

In den Baugebieten und innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche werden zeichnerisch auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Bäume zum Erhalt festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5). Dies erfolgt auf der Grundlage der Bewertung erhaltenswürdiger Bäume in der Fassung vom 2. Oktober 2025 (siehe ergänzende Planunterlage C) sowie in enger Abstimmung mit der konkreten Vorhabenplanung für den Busbetriebshof. Eine genaue Bilanzierung der entfallenden Bäume und der erforderlichen Ersatzpflanzungen erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrags.

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume werden spezifische Schutzmaßnahmen festgesetzt, da die Abstände der Baugrenzen (und damit der Gebäude und befestigten Flächen die Regelabstände gemäß DIN 18920 und sonstiger einschlägiger Vorschriften zum Baumschutz und Knickschutz in mehreren Bereichen, insbesondere in den Sonstigen Sondergebieten, deutlich unterschreiten:

Für die mit Erhaltungsbildung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung erhalten bleiben (textliche Festsetzung Nr. 5.1).

Unvermeidbare Versiegelungen, Leitungsverlegungen etc. innerhalb der Kronenbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind nur zulässig, wenn der Erhalt der Bäume durch eine fachgerechte Wurzelbehandlung und/oder einen fachgerechten Kronenschnitt unter Begleitung eines Baumpflegers gesichert wird.

Gehölschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

Die als „bei Bebauung entfallend“ gekennzeichneten Bäume mit Schutzstatus dürfen nur bei Vorlage eines genehmigten Bauantrags ggfs. in Verbindung mit einer Ausnahmegenehmigung der Baumschutzsatzung und Nachweis von Ersatzpflanzungen beseitigt werden. Auch nur dann sind Eingriffe in die Wurzelbereiche von Bäumen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5.2). Die Rechtskraft des Bebauungsplans begründet somit kein Fällrecht der gekennzeichneten Bäume. Die Festsetzung Nr. 5.2 dient der Klarstellung.

### Anpflanzung von Gehölzen

Entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, insbesondere entlang der südlichen Grenze, sind insgesamt 33 Baumpflanzungen festgesetzt. Die Baumpflanzungen unterstützen die Abgrenzung zu dem südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Zur weiteren Durchgrünung werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Heckenpflanzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzgröße sind heimische Laubgehölze 2x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm zu verwenden. Die Pflanzdichte muss mindestens 3 Pflanzen pro laufenden Meter betragen (textliche Festsetzung Nr. 4.2).

Auch hier liegt der Fokus auf der Abgrenzung der geplanten Bauflächen zu dem südlich angrenzenden Schutzgebiet. Angesichts der nutzungsspezifisch hohen Ausnutzung des Sonstigen Sondergebietes „Busbetriebshof“ steht an den nicht von Bestandsbäumen eingenommenen Rändern ein 1,50 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung, so dass hier lediglich eine Heckenpflanzung (teils kombiniert mit den o.g. Baumpflanzungen) möglich ist. Hierfür ist die Verwendung von heimischen Laubgehölzen festgesetzt, um sowohl den Anforderungen für die heimische Tierwelt als auch des Landschaftsschutzes bzw. der Einbindung in die Landschaft Rechnung zu tragen. Im Hinblick auf eine erfolgreiche Begrünung ist für die Hecken- und Baumpflanzungen festgesetzt, dass eine offene Vegetationsfläche mit einer Breite von mindestens 1,50 m herzustellen ist. Für festgesetzte anzupflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 1,5 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Vegetationsflächen sind gegen Überfahren zu schützen. Angesichts der direkt angrenzenden baulichen und verkehrlichen Nutzungen sollten Baumarten und -sorten mit schmaler oder kegelförmiger Krone zum Einsatz kommen, um auch langfristig eine weitgehend ungestörte Kronenentwicklung zu ermöglichen.

Im weiteren Verfahren werden weitergehende Grünfestsetzungen formuliert. Abschließend wird eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, insbesondere die Bodenversiegelung, den Baum- und Knickbestand betreffend, vorgenommen. Maßgeblich hierfür sind die Festsetzungen der geltenden B-Pläne 16 und 37, jeweils 3. Änderung.

### Dachbegrünung

Es wird festgesetzt, dass mindestens 50 v.H. der Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis 10 Grad mit einer mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht (im gesetzten Zustand) zu versehen und extensiv zu begrünen sind. Ergänzend zur Dachbegrünung sind die Dachflächen der Hauptanlagen mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten. Von der Festsetzung ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden (textliche Festsetzung Nr. 4.1). Die Dachbegrünung kann einen Beitrag zum lokalen Klima (kühlende Funktion im Vergleich zu herkömmlichen Dachflächen), zur Biodiversität (Lebensraumfunktion als Biotop für Flora und Fauna) und zum Ortsbild leisten. Weiterhin erfolgt eine teilweise Zurückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers. Dadurch kann das Regenwasser am Anfallort gespeichert und verdunstet werden. Die Nutzung von erneuerbaren Energien auf den Dachflächen trägt zu einer dezentralen

Energieversorgung der Nutzungen im Plangebiet bei. Der Umstieg von fossilen Energieträgern auf erneuerbare Energien wird durch die Festsetzung begünstigt.

## 5.7 Immissionsschutz

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Gutachten zum Immissionsschutz erstellt, welches die wesentlichen durch das Vorhaben hervorgerufenen Immissionen an den umliegenden Nutzungen untersucht. Hierzu zählen Immissionen durch gewerbliche Anlagen sowie der durch die gewerbliche Nutzung entstehende Verkehr. Auf Grundlage des Gutachtens werden, falls erforderlich, Festsetzungen zum Immissionschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 5.8 Gestalterische Festsetzungen

### Dachform und Dachaufbauten

Als Dachform sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nur Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 10 Grad zulässig. Damit die geplanten und notwendigen Gründächer ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand in der Gebäudekonstruktion realisiert werden können, ist eine Begrenzung der Dachneigung notwendig.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasser- rückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ferner sind auch sie um das Maß ihrer Maximalhöhe von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigungen von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. (siehe dazu auch Ziffer 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen.)

Darüber hinaus sind ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten (wie z.B. Anlagen zur Haustechnik, Überfahrten etc.) zulässig. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Sie sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Umhausung zu umgeben.

Mit den Festsetzungen werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden.

## 5.9 Sonstige Festsetzungen

### Werbeanlagen

Es sind nur freistehende gemeinsame Werbeanlagen (Firmen-Sammler) im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie sowie der Erschließungsanlage (Osterbrooks- weg bzw. Holzkoppel) zugewandten Baugrenze und auch nur in Verbindung mit Gebäudezugängen (Zuwegungen) zulässig.

Sofern ein Gebäude ausschließlich von einer Firma genutzt wird, sind Werbeanlagen an der Gebäudefassade nur unterhalb des oberen Gebäudeabschlusses zulässig. Werbeanlagen als Dachaufbau sind unzulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Auch mit einer Regelung für die Gestaltung von Werbeanlagen wird dem Anspruch nach einer repräsentativen Darstellung der anzusiedelnden Firmen entsprochen. Diesen soll einerseits die Möglichkeit gegeben werden, für sich und den Betriebszweck zu werben. Gleichzeitig ist aber zu gewährleisten, dass ein Mindestmaß an gestalterischem Anspruch umgesetzt werden kann. Die Vorgaben für Standorte von Werbeanlagen sowie der Ausschluss von wechselndem und bewegtem Licht etc. dient dazu im Übergang zum Landschaftsraum / Landschaftsschutzgebiet Flora und insbesondere

Fauna zu schützen und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Gleichzeitig dient dieser Raum der Naherholung und soll daher auch optisch nicht durch Lichteffekte beeinträchtigt werden. Die Anordnung im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie sowie der der Erschließungsanlage zugewandten Baugrenze haben zum Ziel die Lichteinwirkungen auf die Straßenräume zu begrenzen und die den Landschaftsräumen und den Innenbereichen zugewandten Flächen für Lichtimmissionen zu schützen.

### **Beleuchtung**

Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenfreundliche, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (< 3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60° C zu verwenden. Der Lichtstrom und die Beleuchtung sind nach unten auszurichten. Die Beleuchtung angrenzender Gehölzbestände ist zu vermeiden. Die Maßnahme dient dem Artenschutz und ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung zu bestimmen.

## **5.10 Flächenbilanz**

*Tab. 6: Flächenübersicht, Angaben in Hektar (ha)*

<b>Fläche</b>	<b>Bestand in ha</b>	<b>Planung in ha</b>
Geltungsbereich	7,47	
gewerblich genutzte Flächen	5,39	3,13
brachliegende Fläche	1,84	0
Öffentliche Verkehrsfläche	0,26	0,26
Sonstiges Sondergebiet „Busbetriebshof“	0	4,06

*Angaben gerundet*

## **6. Umweltbericht**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

*Es liegt zum Vorentwurf der Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung und die Bestandsdarstellung im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages vor (siehe ergänzende Planunterlagen B und D).*

## 7. Verfahren

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 27.06.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Pinneberger Tageblatt und durch Bereitstellung im Internet am 13.08.2024 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 13.08.2024 im Pinneberger Tageblatt hingewiesen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 19.11.2025 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten: Mo.-Fr. 8.30-12.00 Uhr und Do. 14.00-18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Veröffentlichung in der ortsüblichen Tageszeitung, durch öffentlichen Aushang und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Schenefeld ([www.stadt-schenefeld.de](http://www.stadt-schenefeld.de)) bereitgestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom

..... bis ..... während folgender Zeiten: Mo.-Fr. 8.30-12.00 Uhr und Do. 14.00-18.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegen.

Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... im Pinneberger Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.stadt-schenefeld.de](http://www.stadt-schenefeld.de) ins Internet gestellt.

9. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

*Hinweis: Die Daten werden nach der Beschlussfassung ergänzt.*

## 8. Rechtsgrundlagen

**BauGB** (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

**BauNVO** - (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeindewerke Halstenbek** (Wasserschutzgebietsverordnung Halstenbek) vom 27. Januar 2010

## Textliche Festsetzungen

### (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 6 Nr. 1, § 8 und § 11 BauNVO)

##### 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

###### 1.1.1

In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit folgenden Sortimenten unzulässig:

- Nahrung und Genussmittel
- Drogerie- und Parfümerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften
- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel), Hörgeräteakustik
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Zoobedarf und Tierfutter
- Kunstgenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Elektroartikel
- Unterhaltungselektronik
- Fotozubehör
- Augenoptik
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Fahrräder und Zubehör
- Telekommunikationsbedarf und Büromaschinen

###### 1.1.2

In allen Gewerbegebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

##### 1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Busbetriebshof" dienen der Unterbringung von Gebäuden und betrieblichen Anlagen eines Betriebshofes für Busse des öffentlichen Personennahverkehrs. Zulässig sind:

- Wartungs- und Werkstattgebäude
- Verwaltungsgebäude einschließlich Sozialräumen
- Überdachte und nicht überdachte Fahrzeugabstellanlagen mit Ladeinfrastruktur für Elektrobusse

- Sonstige Fahrzeugabstellanlagen
- Anlagen zur Quarantäneabstellung brandgefährdeter Fahrzeuge
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebengebäude und -anlagen sowie Stellplätze

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

### 2.1

Die zulässige Grundflächenzahl darf in den Sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

### 2.2

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Oberkante der Straßenfläche in der Mitte der Grundstücksfront am jeweiligen Grundstück bezogen auf die Straße, die der verkehrlichen Erschließung des jeweiligen Grundstücks dient.

### 2.3

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien.

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

## **3. Bauweise**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

### 3.1

In der abweichenden Bauweise in dem Sonstigen Sondergebiet SO-1 darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten, jedoch maximal bis zu einer Länge von 100,0 m.

### 3.2

In der abweichenden Bauweise in dem Sonstigen Sondergebiet SO-2 darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten, jedoch maximal bis zu einer Länge von 150,0 m.

### 3.3

In der abweichenden Bauweise in dem Sonstigen Sondergebiet SO-3 darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten, jedoch maximal bis zu einer Länge von 125,0 m.

### 3.4

In der abweichenden Bauweise in den Gewerbegebieten GE-1 und GE-2 darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten, jedoch maximal bis zu einer Länge von 70,0 m.

### 3.5

In der abweichenden Bauweise in dem Gewerbegebiet GE-3 darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten, jedoch maximal bis zu einer Länge von 110,0 m.

#### **4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

###### **4.1**

Mindestens 50 v.H. der Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht (im gesetzten Zustand) zu versehen und extensiv zu begrünen. Ergänzend zur Dachbegrünung sind die Dachflächen der Hauptanlagen mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten. Von der Festsetzung ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

###### **4.2**

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind Heckenpflanzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzgröße sind heimische Laubgehölze 2x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm zu verwenden. Die Pflanzdicht muss mindestens 3 Pflanzen pro laufenden Meter betragen.

###### **4.3**

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind Mindestqualitäten (gemäß Pflanzliste in der Anlage zur Begründung) zu verwenden.

#### **5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

###### **5.1**

Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung erhalten bleiben.

Unvermeidbare Versiegelungen, Leitungsverlegungen etc. innerhalb der Kronenbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind nur zulässig, wenn der Erhalt der Bäume durch eine fachgerechte Wurzelbehandlung und/oder einen fachgerechten Kronenschnitt unter Begleitung eines Baumpflegers gesichert wird.

Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

###### **5.2**

Die als „bei Bebauung entfallend“ gekennzeichneten Bäume mit Schutzstatus dürfen nur bei Vorlage eines genehmigten Bauantrags ggfs. in Verbindung mit einer Ausnahmegenehmigung

der Baumschutzsatzung und Nachweis von Ersatzpflanzungen beseitigt werden. Auch nur dann sind Eingriffe in die Wurzelbereiche von Bäumen zulässig.

## **6. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**

### **(§ 9 Abs. Nr. 16 und Nr. 20 BauGB)**

Die Stellplatzflächen und Bewegungsflächen sind zur Vermeidung von Verunreinigungen des Untergrundes, insbesondere auf Grund der Tatsache, dass der Geltungsbereich in einem Wasserschutzgebiet - Zone III - liegt, in geschlossener Form auszuführen.

## **III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBH SH**

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **Dächer von Gebäuden**

##### Dachform

Es sind nur Flachdächer zulässig (Dachneigung 0° bis 10°).

##### Dachaufbauten

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ferner sind auch sie um das Maß ihrer Maximalhöhe von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigungen von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. (siehe dazu auch Ziffer 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen.)

Darüber hinaus sind ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten (wie z.B. Anlagen zur Haustechnik, Überfahrten etc.) zulässig. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Sie sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Umhausung zu umgeben.

### **2 Werbeanlagen**

Es sind nur freistehende gemeinsame Werbeanlagen (Firmen-Sammler) im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie sowie der der Erschließungsanlage (Osterbrooksweg bzw. Holzkoppel) zugewandten Baugrenze und auch nur in Verbindung mit Gebäudezugängen (Zuwegungen) zulässig.

Sofern ein Gebäude ausschließlich von einer Firma genutzt wird, sind Werbeanlagen an der Gebäudefassade nur unterhalb des oberen Gebäudeabschlusses zulässig. Werbeanlagen als Dachaufbau sind unzulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

### **3 Beleuchtung**

Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenfreundliche, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (< 3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60° C zu verwenden. Der Lichtstrom und die Beleuchtung sind nach unten auszurichten. Die Beleuchtung angrenzender Gartenflächen und sonstiger Gehölze ist zu vermeiden.

#### **IV. Hinweise**

In der Stadt Schenefeld sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

## **Sortimentsliste Schenefeld**

Zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Schenefeld vom 14. November 2024

### **Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente**

Nahrung und Genussmittel

Drogerie- und Parfümerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)

Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)

Schnittblumen und kleinere Pflanzen

Zeitungen und Zeitschriften

### **Definition der zentrenrelevanten Sortimente**

Bekleidung, Wäsche

Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)

Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung

Schuhe

Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel), Hörgeräteakustik

Bücher

Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf

Spielwaren

Zoobedarf und Tierfutter

Kunstgenstände, Bilder, Bilderrahmen

Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat

Elektroartikel

Unterhaltungselektronik

Fotozubehör

Augenoptik

Uhren, Schmuck

Lederwaren, Koffer und Taschen

Fahrräder und Zubehör

Telekommunikationsbedarf und Büromaschinen

### **Definition der nicht-zentrenrelevante Sortimente**

Für alle weiteren Sortimente kann auf Grundlage der dokumentierten Verkaufsflächenanteile bzw. der Angebotsstruktur im Stadtgebiet keine maßgebliche Zentrenrelevanz oder strukturprägende Bedeutung für die zentralen Versorgungsbereiche nachgewiesen werden. Zudem sind die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen im Stadtkern und den

Nebenzentren von Schenefeld nur sehr eingeschränkt mit den Marktanforderungen entsprechender Anbieter und Betreiber in Einklang zu bringen (z.B. Möbel, Baumarktartikel, Gartenbedarf, Autozubehör).

Für die nicht-zentrenrelevanten Branchen bestehen planungsrechtliche Freiheiten, wenn es um die Flächenentwicklung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche von Schenefeld geht.

Eine Auflistung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist kein Bestandteil des hier vorgelegten Einzelhandelskonzeptes. Im Sinne der Rechtsprechung sollten Sortimentslisten nicht abschließend formuliert sein. Alle Sortimente, die nicht explizit als nahversorgungsrelevant und zentrenrelevant definiert sind, sind als nicht-zentrenrelevant zu verstehen.

## Pflanzenliste

*Wird ergänzt*

## Ergänzende Planunterlagen

- A Verkehrsgutachten zum Neubau des VHH-Betriebshofes Schenefeld, August 2025
- B Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung, 23. Oktober 2025
- C Baumerfassung und –bewertung BV Busabstellung der VHH, 2. Oktober 2025
- D Bestandsplan des Grünordnerischen Fachbeitrages, Mai 2025